



Søm Ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40419551

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2021

Kristian Saldern Smith
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søm Ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40419551

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard, formand

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Esben Seier Pedersen

Michael Hartung Mortensen

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann, direktør

Kristian Saldern Smith, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Søm Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.06.2021

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann
direktør

Kristian Saldern Smith
direktør

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard
formand

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Esben Seier Pedersen

Michael Hartung Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Søm Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søm Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er at drive virksomhed ved formidling af investering i ejendomme via investeringsselskaber mv. (alternative investeringsfonde - AIF).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat før skat på t.kr. 2.285, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på t.kr. 4.435.

Ledelsen er meget tilfredse med årets resultat, da det overgår forventningerne i forhold til det budgetterede resultat og anses på denne baggrund for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et markant højere aktivitetsniveau i 2021. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til driften i hele 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

SØM Ejendomme A/S' projekter er primært rettet mod boligsektoren, som har påvist en positiv udvikling under COVID-19 nedlukningen af samfundet, hvilket også afspejles af en stigende interesse for SØM Ejendomme A/S' projekter.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.261.177	(87.890)
Personaleomkostninger	1	(916.996)	0
Driftsresultat		2.344.181	(87.890)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.595)	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(12.133)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.078	0
Andre finansielle omkostninger	2	(44.674)	(261)
Resultat før skat		2.284.857	(88.151)
Skat af årets resultat	3	(535.302)	17.761
Årets resultat		1.749.555	(70.390)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.749.555	(70.390)
Resultatdisponering		1.749.555	(70.390)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		96.405	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.237.867	0
Finansielle aktiver	4	1.334.272	0
Anlægsaktiver		1.334.272	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.150.149	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		406.078	0
Udskudt skat		0	17.761
Andre tilgodehavender		302.112	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		242.500	242.500
Periodeafgrænsningsposter		0	55.000
Tilgodehavender		3.100.839	315.261
Likvide beholdninger		0	24.349
Omsætningsaktiver		3.100.839	339.610
Aktiver		4.435.111	339.610

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		242.500	242.500
Overført overskud eller underskud		1.436.665	(312.890)
Egenkapital		2.079.165	329.610
Bankgæld		964.940	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.779	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.538	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		517.541	0
Anden gæld	5	646.148	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.355.946	10.000
Gældsforpligtelser		2.355.946	10.000
Passiver		4.435.111	339.610
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	242.500	(312.890)	329.610
Årets resultat	0	0	1.749.555	1.749.555
Egenkapital ultimo	400.000	242.500	1.436.665	2.079.165

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	853.216	0
Andre omkostninger til social sikring	852	0
Andre personaleomkostninger	62.928	0
	916.996	0
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	2	0
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	44.674	261
	44.674	261

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	517.541	(17.761)
Ændring af udskudt skat	17.761	0
	535.302	(17.761)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Tilgange	100.000	1.250.000
Kostpris ultimo	100.000	1.250.000
Andel af årets resultat	(3.595)	0
Årets nedskrivninger	0	(12.133)
Nedskrivninger ultimo	(3.595)	(12.133)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.405	1.237.867

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØM - Hinnerup Bakker A/S	Aarhus	A/S	100

5 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	1.572	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	580.615	0
Anden gæld i øvrigt	63.961	0
	646.148	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SØM Ejendomme Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. balancedagen indgået samlet 3 aftaler omkring køb af 2 selskaber og 1 ejendom. Der er på vegne af SØM Ejendomme A/S stillet anfordringsgarantier fra 3. mand til sikkerhed for aftalerne for samlet 27,4 mio. kr.

I efterfølgende periode er to af aftalerne med tilhørende garantier endelig afviklet ved overlevering til SØM Ejendomme A/S' investorer.

Af anfordringsgarantier stillet af 3. mand pr. balancedagen henstår alene pr. erklæringdagen 10 mio. kr. vedrørende et SØM udviklings projekt, der ikke er udbudt offentligt til investorer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 19.03.2019 - 31.12.2019. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2020, som udgør 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.